

EVITE EL ENGAÑO Y FRAUDE AL COMPRAR SU CASA

UN HOGAR ES SIN DUDA LA INVERSION MAS GRANDE QUE UNO HACE. Y también es una de las más complicadas, en la que típicamente se requieren numerosos documentos legales y la participación de muchas personas.

Hasta los consumidores más cuidadosos, especialmente aquellos que están comprando su primer hogar, se encuentran en territorio desconocido y muchas veces tienen que confiar en otras personas.

Ser el dueño de su propio hogar puede ser de las compras que más satisfacción le dará en la vida. O podría convertirse en una pesadilla que severamente desequilibra la estabilidad financiera de una familia.

La clave para lograr éxito en la compra de una casa es estar al tanto durante cada paso de la transacción y estar bien informado durante todo el proceso de compra. Al principio el proceso puede causarle grandes inquietudes. Pero los consumidores deben tomar en cuenta que millones de otras personas como ellos han enfrentado las mismas preocupaciones y preguntas. Los consumidores no deberían sentirse atemorizados, y se les anima a buscar respuestas a sus preguntas a través de la gente con la que estarán tratando durante la compra de su casa.

Recuerde, es su dinero. Si cualquiera de las partes con las que usted está tratando no le está extendiendo la información necesaria, o si usted cree que tales personas no están realizando su trabajo

debidamente, no dude en expresar sus preocupaciones. Algunos de los participantes con los que usted probablemente tratará durante la compra de una casa son:

AGENTE DE BIENES RAÍCES (Real Estate Agent) – Este individuo puede trabajar por cuenta propia o ser parte de una empresa grande. Los agentes de bienes raíces pueden facilitar la venta de casas con anuncios publicitarios y demostrándolas a los compradores. Muchos agentes también representan a los prospectivos compradores en lugar de los vendedores. Los agentes generalmente sólo son pagados al cerrar el trato de una casa. Antes de iniciar una transacción, asegúrese de preguntarle al agente de bienes raíces a quién está representando. A menos de que usted haya explícitamente contratado al agente, usted debe suponer que el agente está representando al vendedor de la casa.

TASADORES/INSPECTORES (Appraisers/Inspectors) – No importa si usted obtiene un préstamo o paga al contado por una casa, siempre es una buena idea llevar a cabo una valoración e inspección profesional de la casa. Estos profesionales deben ser independientes y no tener vínculos al prestamista o agente de bienes raíces. Tales personas le deben entregar a usted una evaluación franca de la condición y valor de la propiedad. Tenga cuidado si un prestamista u otra persona insiste que sea usado un tasador o inspector específico.

AGRIMENSOR/MEDIDOR (Surveyor) – Quizás también le sea oportuno contratar a un agrimensor profesional para que lleve a cabo una encuesta



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT

topográfica de la propiedad que está considerando comprar. El agrimensor también debe ser un profesional independiente que pueda examinar el historial legal de la propiedad, incluyendo la linde del terreno, las restricciones catastrales y las normas de zona.

COMPAÑÍA DE TÍTULO (Title Search Company)

– Las compañías de título llevan a cabo una investigación importante sobre el estado legal de la propiedad y emiten el seguro del título. Usted como comprador tendrá que pagar tal gasto, el cual muchas veces puede ser integrado al préstamo. Las compañías de título aseguran que la persona con quien usted está negociando es el legítimo propietario o representante de la propiedad. La compañía de título también le informará si hay otras personas o entidades que tienen algún derecho legal de gravamen (liens) pendiente sobre la propiedad, tal como por impuestos no pagados, o una hipoteca incumplida por un antiguo dueño de la propiedad. Es indispensable que usted involucre a una compañía de título, ya que usted podría ser hecho responsable por muchas deudas que un propietario anterior haya dejado sin pagar. No confíe en un vendedor o agente que le insista en evitar el uso de una compañía de título.

AGENTE DE HIPOTECA (Mortgage Broker)

– Algunos consumidores utilizan a un agente de hipoteca para que les ayuden a buscar un préstamo. El agente de hipoteca no extiende el préstamo. Tal persona recibe una comisión una vez que usted acepte obtener un préstamo a través de uno de los bancos que ellos representan. Los consumidores deberían considerar si quieren utilizar a un agente de hipotecas o si prefieren ponerse en contacto directamente con diferentes prestamistas para buscar un préstamo. Los consumidores deberían evitar agentes de hipoteca que cobran grandes cuotas por adelanto y le “garantizan” encontrarle un préstamo.

COMPAÑÍA HIPOTECARIA (Mortgage Company)

– Esta es la entidad que realmente le proporciona el dinero para comprar una casa. Las empresas hipotecarias generalmente se especializan en prestarle dinero para la compra de bienes raíces. Sin embargo, cada vez más los bancos comerciales y a veces las cooperativas de crédito (credit unions) le extienden préstamos a compradores de casas. Es normal que una compañía hipotecaria o banco eventualmente “venda” la deuda a otra institución. Esto significa con la cual usted inicialmente obtuvo el préstamo quizás no acabe siendo la misma con la cual usted tratará a largo plazo.

ABOGADO/CONTADOR (Attorney/Accountant)

– Algunos consumidores podrían considerar contratar a un abogado y/o a un contador desde el principio del trato para ayudarles a realizar una transacción de bienes raíces. Estos profesionales deberían representarlo a usted como el comprador. Ellos le pueden ayudar a repasar documentos antes de firmarlos y asegurarse que todos los pasos necesarios se hayan llevado a cabo. Contratar a uno de estos profesionales para realizar una revisión básica de sus documentos y proporcionarle a usted una explicación del procedimiento de la compra y sus derechos y obligaciones a largo plazo podría costarle algunos cientos de dólares. Sin embargo, ésta podría ser una buena inversión si tales personas descubren condiciones que podrían perjudicarlo a usted a corto o largo plazo.

LEA LOS TÉRMINOS

El peligro más grande para los consumidores que compran una casa es el no leer cuidadosamente los documentos que firman.

No importa lo que le haya dicho el dueño de la propiedad, el agente, o el prestamista. Las condiciones más importantes de la compra son los que aparecen en blanco y negro. Si a usted se le prometió algo que es diferente a lo que se encuentra en el contrato de compra, entonces podría ser muy difícil cambiar las condiciones del contrato una vez que

sea firmado, y podría costarle a usted una cantidad considerable.

Asimismo, los consumidores deben tener una perspectiva realista de sus finanzas, por lo cual un contador u otro profesional podría ser un aliado indispensable al determinar cuánto puede pagar usted. En años recientes, muchos consumidores compraron casas que costaban más de lo que podían permitirse, y tras enfrentar apuros por años para cumplir los pagos, muchos perdieron sus casas debido a la ejecución hipotecaria (foreclosure).

Estos son algunos de los problemas más comunes si un consumidor lleva a cabo la compra de la casa sin tomar el tiempo para revisar los detalles:

TASA DE INTERÉS SORPRESIVA – Tenga mucho cuidado con un vendedor o prestamista que no le proporciona información clara sobre la tasa de interés, inclusive si no le dicen si la tasa es fija o variable. Las ofertas que le dan un gran énfasis a “bajos pagos mensuales” quizás no le estén presentando toda la información. Aunque muchos consumidores están dispuestos a aceptar un préstamo con una tasa de interés variable, tales compradores también deben saber cuándo y por cuánto puede aumentar la tasa de interés. Cuando se trata de una hipoteca, un aumento de hasta un par de puntos del porcentaje en el interés anual puede aumentar su pago mensual por varios cientos de dólares, especialmente al principio cuando tiene un saldo grande.

GASTOS ESCONDIDOS – Muchos consumidores han caído en serios problemas cuando, meses después de haberse mudado a su nueva casa, se dieron cuenta por primera vez que debían cientos y a veces hasta miles de dólares en pagos de impuestos sobre la propiedad. No todos los préstamos incluyen tales impuestos, por lo cual los consumidores deben averiguar antes de comprar una casa si tendrán que pagar los impuestos en un pago separado. Asimismo deberían entrar en

contacto directo con el distrito de valoración del condado (county appraisal district) para saber la cantidad de impuestos. Muchos de los condados en Texas actualmente hacen tal información disponible en la Internet, en la cual el comprador puede averiguar cuánto se ha pagado en impuestos sobre la propiedad durante años anteriores. Si piensa comprar una casa nueva, quizás no exista un historial de impuestos, por lo cual debería preguntarle al distrito de valoración cuánto se le cobra en impuestos a las casas similares del área, para que usted tenga una idea aproximada de cuánto tendrá que pagar. Asimismo, los prestamistas requieren que los compradores tengan un seguro para la casa. Algunos contratos de compra incluyen esto en el pago mensual, pero otros quizás requieran que usted obtenga el seguro y cumpla los pagos de cobertura independientemente. Si los impuestos y el seguro son incluidos en los pagos mensuales de hipoteca, estos costos muchas veces pueden aumentar cada año. Por esta razón, hasta con una hipoteca con tasa de interés fija, su pago mensual podría aumentar debido al aumento de los impuestos o el seguro.

CONTRATOS CONDICIONALES (Contracts for Deed) – Los contratos condicionales, también conocidos como acuerdos de financiamiento de “alquiler para comprar” (“rent to own”), son legales en Texas. La importante diferencia entre un contrato condicional y un contrato de compra tradicional es que, bajo el contrato condicional, el comprador generalmente no logra una plusvalía (equity) inmediata como dueño de la propiedad mientras cumple los pagos. La plusvalía es la diferencia entre el valor de la casa y la cantidad que aún se debe por ella. Conforme a un contrato condicional, el comprador tiene derecho a la plusvalía solamente después de que él o ella haya pagado el 40 por ciento o más del préstamo o haya cumplido 48 pagos mensuales.

Generalmente, si el comprador proporciona un pagaré para saldar el préstamo y un contrato de fideicomiso (deed of trust), el vendedor debe proporcionar una garantía (warranty deed) dentro de

10 días o proporcionar una explicación que legalmente justifica la razón por la cual el vendedor no está proporcionando la garantía.

Es probable que los contratos condicionales tengan condiciones bastante estrictas. Hay casos en los que los consumidores que compraron bajo un contrato condicional perdieron sus casas simplemente al enviar un solo pago algunos días tarde. Esto quiere decir que, aunque por años hayan cumplido sus pagos a tiempo, bajo la ley se vieron obligados a dejar la propiedad sin contar con ningún derecho legal sobre ella. Por esta razón es de suma importancia que un comprador sepa exactamente qué tipo de contrato está firmando y asegurarse de que pueda cumplir con todas las condiciones.

PRÉSTAMOS ABUSIVOS – Algunos consumidores que tienen problemas para cumplir los pagos mensuales de hipoteca, o que simplemente desean obtener un préstamo usando su casa como colateral, podrían enfrentar serios problemas si no leen todos los términos. En algunos casos, los consumidores que refinanciaron sus casas se enfocaron demasiado en anuncios que prometían “bajos pagos mensuales”. Sin embargo, no se dieron cuenta que tales préstamos eran sujetos a una tasa de interés variable que, después de un par de años, aumentó considerablemente.

Algunas compañías de refinanciamiento sin escrúpulos insisten en que los consumidores usen los expertos de la misma entidad, los cuales le asignan una valoración excesiva a las propiedades. Como resultado, al consumidor se le extiende un préstamo por mucho más dinero que el valor de la casa. Si el consumidor decide vender su casa quizás no pueda encontrar a un comprador que pague el nuevo precio, y el consumidor se queda cumpliendo pagos que son mucho más altos de lo que él o ella esperaba.

Muchas compañías de refinanciamiento ofrecen préstamos que contienen una “multa por pago adelantado”, lo que significa que usted debe pagar una cantidad adicional si desea pagar todo el

préstamo dentro de los primeros años. Asegúrese de preguntar si esta es una de las condiciones de su préstamo y pida que sea eliminada, para que usted pueda tener mayor flexibilidad si su situación financiera cambia en unos cuantos años. Evite cualquier prestamista que le sugiera a usted de indicar información falsa en su solicitud de préstamo concerniente a sus ingresos o cantidad de bienes que usted tiene como colateral. Muchos prestamistas sí hacen préstamos legítimamente basándose en su ingreso “declarado” – es decir, ingreso por el cual usted no tiene ninguna documentación. Pero si el prestamista le sugiere a usted una cantidad de ingreso que no es verídica, esto es una señal segura de que no vale la pena hacer trato con tal prestamista. Usted podría enfrentar cargos criminales por cometer engaños a través de una solicitud de préstamo

FRAUDES COMUNES **FRAUDE DE TÍTULO DE PROPIETARIO**

– Demasiados consumidores han comprado sus casas con poco más que un apretón de manos. La Procuraduría General ha tomado acciones legales en contra de varios estafadores que engañosamente se presentaban como propietarios de varias casas. Los defraudadores vendieron las casas en efectivo o exigieron fuertes enganches y ofrecieron financiar lo demás. Los consumidores quedaron asombrados después de mudarse a estas casas (y a menudo tras haber pagado miles de dólares de su propio bolsillo para repararlas), y darse cuenta por primera vez que éstas habían sido declaradas como no habitables y que, en muchos casos, se debían miles de dólares en impuestos no pagados sobre tales viviendas. Como resultado, los consumidores perdieron las casas y los vendedores desaparecieron con el dinero. Por esto es sumamente importante involucrar a una compañía independiente de títulos (title company) en toda compra de bienes raíces. Estas compañías cobran algunos cientos de dólares por sus servicios, por buena razón: Ellas le confirman al comprador si están tratando con el verdadero propietario legal o representante autorizado de la propiedad, y también le informarán al consumidor si hay deudas pendientes u otros asuntos legales que conciernen la propiedad. Los consumidores

deben tratar directamente con la compañía de escrituras, y deben desconfiar en un prestamista o vendedor que quiera ser intermediario entre usted y una compañía de títulos independiente.

FRAUDES DE “RESCATE” DE HIPOTECA

– Más y más, los consumidores que están enfrentando problemas para cumplir pagos de hipoteca o de impuestos caen víctimas de prestamistas sin escrúpulos que prometen “rescatarlos” para que no pierdan su casa mediante una inminente ejecución hipotecaria (foreclosure). A los consumidores se les exhorta fuertemente de NO aceptar ninguna oferta de préstamo inesperada y de reportar inmediatamente cualquier solicitud por correo que falsamente parezca haber sido emitida por una entidad gubernamental y declara que el consumidor está por perder su casa por no cumplir pagos de hipoteca o impuestos sobre la propiedad.

Si usted tiene problemas en cumplir pagos de hipoteca, avísele inmediatamente a su prestamista y pregunte si se pueden desarrollar un plan para que usted se ponga al día con los pagos, o si pueden ofrecerle otras soluciones de largo plazo. Pida hablar con el departamento de “mitigación de pérdidas” (loss mitigation department) – estos profesionales quizás puedan reestructurar su préstamo en una forma más favorable que el departamento de colección de deudas. Si no están dispuestos a renegociar el préstamo, usted debería ser el que inicia el contacto con otros bancos y prestamistas. Tenga mucho cuidado con alguien que lo presiona para aceptar un préstamo sin darle a usted tiempo para repasar debidamente las condiciones.

Asimismo, muchos consumidores que se han demorado en cumplir pagos de impuestos sobre la propiedad han recibido cartas engañosas de parte de compañías de préstamos. Las cartas parecen haber sido enviadas por el distrito de impuestos local y amenazan la pérdida de la casa a través de la ejecución de su hipoteca, pero en realidad esto es un engaño para que el consumidor acepte un préstamo con alta tasa de interés y cobrando cuotas escondidas.

Dado que los archivos de impuestos sobre la propiedad son información abierta al público, un estafador simplemente tiene que repasar los expedientes en las oficinas del condado y enviarle correspondencia engañosa a todo consumidor que, según los registros, se haya tardado en pagar sus impuestos sobre la propiedad. Si usted está enfrentando problemas en cumplir el pago de impuestos, ante todo llame al distrito de valoración del condado (county tax appraisal district) para preguntar si hay programas disponibles para poner sus pagos al día. Las cuotas y el interés que cobra su condado al concederle una extensión de tiempo a menudo será menos que tener que obtener un préstamo para pagar tales impuestos.

SERVICIOS DE COMPRESIÓN DE HIPOTECA

– La Procuraduría General ha tomado acciones en contra de operaciones de “refinanciamiento” que supuestamente rebajan en forma considerable el pago mensual de su hipoteca. Estos defraudadores generalmente cobran una cuota inicial considerable por su servicio. Muchas veces obtienen el número de cuenta bancaria de sus clientes, y el servicio regularmente hace retiros desde las cuentas que son mayores a los pagos que el consumidor enviaba normalmente a su compañía hipotecaria. A los consumidores se les dice que con estos pagos mensuales más grandes van a reducir drásticamente el plazo de tiempo necesario para saldar el préstamo, y de tal manera ahorrarán miles de dólares como parte del “refinanciamiento”.

En realidad, estas ofertas son simplemente un servicio de “compresión” de hipoteca. El servicio simplemente retira fondos desde la cuenta bancaria del consumidor y los remite al prestamista que originalmente financió la hipoteca. Al pagar cantidades adicionales cada mes, el servicio de compresión está rebajando el saldo principal pendiente, y, según la cantidad pagada cada mes y el saldo pendiente, esto realmente puede disminuir el plazo de una hipoteca.

Sin embargo, esto es algo que los consumidores pueden hacer directamente sin involucrar a un intermediario. El consumidor solamente necesita entrar en contacto con el prestamista y preguntar la cantidad adicional que debe remitir cada mes para eliminar un número de años específico desde el plazo del préstamo. Generalmente, se le pide al consumidor de enviar dos cheques: uno para el pago mensual regular y el segundo por la cantidad adicional, señalando claramente que el dinero adicional debería aplicarse al saldo principal pendiente.

Los servicios de compración hipotecaria no sólo son innecesarios; algunas de estas entidades que han sido el enfoque de las autoridades se han demorado en pagarle a los prestamistas originales o simplemente se han quedado con el dinero del consumidor y han desaparecido. Como resultado, los consumidores que pensaron que el servicio de compración de hipoteca era su nuevo prestamista que había “refinanciado” sus casas quedaron sorprendidos al recibir avisos amenazantes por incumplimiento de pago de parte de su prestamista original, con los cuales supuestamente habían cortado sus lazos.

RECURSOS

Esta información es simplemente una explicación preliminar sobre el proceso para la compra de una casa y le ofrece unos cuantos ejemplos de los riesgos comunes que deberían evitar los consumidores. Son solamente un punto de partida, y se le anima fuertemente a los consumidores llevar a cabo una amplia investigación sobre la gran cantidad de diferentes opciones que tienen a su alcance al comprar una casa.

Usted puede encontrar aquí abajo una lista de varias entidades gubernamentales y sin fines de lucro que pueden proporcionarle mayor información. Asimismo, muchas entidades sin fines de lucro y universidades comunitarias (community colleges) ofrecen cursos gratuitos o descontados sobre la compra de una casa. La Procuraduría General le

anima a los consumidores de considerar tales cursos de estudio antes de iniciar el proceso de comprar una casa, especialmente si están comprando una casa por primera vez.

A los consumidores se les anima ponerse en contacto con profesionales independientes que puedan guiarlos a través del proceso y ayudarles a revisar el gran número de documentos involucrados en la compra de un hogar.

Los consumidores que creen que han sido víctimas de una práctica poco ética o ilegal en la compra de una casa deberían ponerse en contacto con la Procuraduría General para presentar una queja. La Procuraduría General cuenta con información y personal bilingüe para atenderle. Para entrar en contacto con la Procuraduría General:

**www.oag.state.tx.us
(800) 252-8011**

PUBLICACIONES RELACIONADAS DE LA PROCURADURÍA GENERAL

- **La compra de una casa: conozca la información básica**
- **Los consumidores enfrentan dificultades con las hipotecas y ejecuciones de hipotecas**
- **El Procurador General de Texas le avisa a los dueños de casa a tener cuidado con las estafas de plusvalía**
- **Conozca más sobre préstamos de hipoteca “exóticos”**
- **Tenga cuidado de las estafas de préstamos predatorios**

RECURSOS DEL GOBIERNO ESTATAL

COMISIONADO DE CRÉDITO DEL CONSUMIDOR

(Office of Consumer Credit Commissioner)
www.occ.state.tx.us

MESA DIRECTIVA DE LICENCIATURA Y CERTIFICACIÓN DE TASADORES

(Texas Appraiser Licensing and Certification Board)

www.talcb.state.tx.us/AgencyInfo

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA

(Texas Department of Public Safety)

www.txdps.state.tx.us

DEPARTAMENTO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Texas Department of Savings and Mortgage Lending)

www.sml.state.tx.us

(877) 276-5550

DEPARTAMENTO DE SEGUROS

(Texas Department of Insurance)

www.tdi.state.tx.us

(800) 252-3439

DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

(Texas Department of Housing and Community Affairs)

www.tdhca.state.tx.us

(800) 525-0657

MESA DIRECTIVA DE DESARROLLO DE AGUA

(Texas Water Development Board)

www.twdb.state.tx.us

(512) 463-7847

COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

(Texas Residential Construction Commission)

www.trcc.state.tx.us

(877) 651-8722

COMISIÓN DE BIENES RAÍCES

(Texas Real Estate Commission)

www.trec.state.tx.us

(800) 250-8732

DEPARTAMENTO DE BANCOS

(Texas Department of Banking)

www.banking.state.tx.us

(877) 276-5554

RECURSOS DEL GOBIERNO FEDERAL

DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y DESARROLLO URBANO

(U. S. Department of Housing and Urban Development)

www.hud.gov

(202) 702-1112

CORPORACIÓN FEDERAL DE SEGURO DE DEPÓSITOS

(Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC)

www.fdic.gov

(877) 275-3342

COMISIÓN FEDERAL DE COMERCIO

(Federal Trade Commission)

www.ftc.gov

(877) 382-4357

AGENCIA FEDERAL DE ADMINISTRACIÓN DE EMERGENCIAS

(Federal Emergency Management Agency)

www.fema.gov

(800) 621-3362

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDAS

(Federal Housing Administration)

www.fha.gov

(800) 225-5342

FANNIEMAE

www.fanniemae.com

(800) 732-6643

ORGANIZACIONES SIN FIN DE LUCRO Y OTROS RECURSOS

TEXAS APPLESEED

www.texasappleseed.net

NEIGHBORWORKS AMERICA

www.nw.org

LONE STAR LEGAL AID

www.lonestarlegal.org

(800) 733-8394 Ofrece ayuda en el área
de Houston y 71 condados en el Este de Texas

Rev. 9/07